## 26 ta' Novembru, 1993

**Imħallef: –**

**Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.**

John Falzon

*versus*

Doreen Galea Souchet

### Ritrattazzjoni – Applikazzjoni tal-Liġi Ħażin – Kera – Petizzjoni ta' Ritrattazzjoni

*L-interess prinċipali tas-sentenza huwa l-metodu, analisi loġika u raġonament tal-Qorti fl-interpretazzjoni ta' l-art. 811(e) tal-Kap. 12 fil-kuntest ta' art. 1541 u 1543 tal-Kap. 16.*

Il-Qorti: –

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament ippresjeduta ta' l-4 ta' Ġunju, 1993, li minnha qed issir il-petizzjoni ta' ritrattazzjoni li taqra hekk:

1. L-attur talab lill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) biex tikkundanna lill-konvenuta tħallsu s-somma ta' tnejn u sebgħin lira (Lm72) bilanċ ta' somma akbar għal tliet skadenzi kera, għax-xhur ta' Novembru, u Diċembru, 1989, u Jannar, 1990, tal-fond 14/1, Triq il-Ġdida, Tas-Sliema;

2. Il-konvenuta opponiet li billi hija kellha tħallas għal diversi nuqqasijiet li kien hemm fil-fond u li l-attur kellu l-obbligu

li jħallas tagħhom, huwa – ma kellha tagħti xejn;

3. Il-Qorti msemmija, fit-12 ta' Jannar, 1992, laqgħet it-talba attriċi u qalet hekk:

Illi l-attur qed jippretendi mingħand il-konvenuta s-somma ta' Lm72 bilanċ ta' kera tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni;

Illi l-konvenut għamlet xi tiswijiet fl-imsemmi fond u fl-għamara, u żammet l-imsemmija somma sabiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi minnha;

Illi l-konvenuta allegat li l-attur kien qalilha "Agħmel li hemm bżonn", meta hija ġibditlu l-attenzjoni għat-tiswijiet li kienu neċessarji. Fi kliem ieħor, hija qiegħda tallega li kien sar ftehim verbali bejniethom fis-sens li hija tagħmel dawk it-tiswijiet li kienu neċessarji, a spejjeż tiegħu;

In propożitu l-Qorti tosserva *in tema* legali li (1) min jallega jrid jipprova l-fatti minnu allegati; (2) li l-eżistenza ta' ftehim trid tirriżulta minn provi **ċari** u **konkreti** u **univoċċi;**

Illi fil-każ in diżamina l-Qorti ssibha diffiċli biex taċċetta l-verżjoni tal-konvenuta. Huwa inverosimili li l-attur jagħti "*mano libera*" u bla riżerva lill-konvenuta sabiex tagħmel riparazzjonijiet **a spejjeż tiegħu;**

Illi t-tiswijiet mertu tal-kawża odjerna jaqgħu taħt żewġ kategoriji dawk neċessarji a tenur ta' l-artikolu 1543 Kap. 16 u dawk li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala tali;

Illi l-artikolu ppreċitat għandu rilevanza għal dak li

jirrigwarda tiswijiet fil-*pipes* ta' ilma u fid-dawl. *In tema* legali l-Qorti tosserva li dan l-artikolu jipprovdi għal każijiet urġenti, u jippostula kondizzjonijiet sabiex jiġu salvagwardati d-drittijiet taż-żewġ partijiet;

Illi fil-mertu tal-Qorti tħoss li huwa verosimili li l-konvenuta informat lill-attur bil-ħtieġa tar-riparazzjonijiet, u jidher li dana ma ttrattax il-każ b'urġenza; iżda min-naħa l-oħra, ma jistax jiġi ttraskurat il-fatt li l-konvenuta naqset li tottempera ruħha ma' l-ewwel *proviso* ta' l-imsemmi artikolu. Skond dan, hija kienet obbligata li "*communicate to him a report by an expert as to the urgency of repairs, and the prejudice which might result from the delay*". (Art. 1543). L-anqas għall-grazzja ta' l-argument ma ġabet provi, fil-kawża odjerna, sabiex tipprova kemm in-neċessità kif ukoll l-urġenza ta' dawn it-tiswijiet;

Illi *in vista* tal-premess, il-konvenuta ma tistax tużufruwixxi mid-dispost ta' dan l-artikolu;

Illi rigward il-kumplament ta' l-ispejjeż, il-Qorti tosserva li ma ġiex ippruvat sodisfaċentement li dawna saru bil-kunsens tal-lokatur, u bil-ftehim li dana kien ser iħallas għalihom hu;

Illi *in fine,* il-Qorti tikkonsidra opportun din il-konsiderazzjoni illi huwa minnu li dawn l-ispejjeż saru a benefiċċju tal-lokatur ukoll; iżda min-naħa l-oħra n-normi preskritti mil-liġi ma jistgħux jiġu injorati u l-Qorti għandha tara li dawn jiġu osservati skrupolożament;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċidi billi tikkonsidra t-talba attriċi ġġustifikata fis-sens li l-konvenuta ma kellhiex dritt bil-liġi sabiex iżżomm l-imsemmi bilanċ, u

tikkundanna lill-konvenuta sabiex tivversa lill-attur is-somma ta' tnejn u sebgħin lira Maltin (Lm72), bl-imgħax legali mit-28 ta' Mejju, 1990; iżda *in vista* taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż tal-preżenti għanhom jiġu ssopportati fi kwota ta' nofs kull wieħed'';

4. Il-konvenuta appellat għaliex dehrilha li l-ewwel Qorti skartat kompletament dak li l-attur stess ammetta fix-xiehda tiegħu, jiġifieri illi huwa stess kien awtorizza lill-konvenuta biex tagħmel ix-xogħlijiet li kien obbligat jagħmel huwa – u dan f'kontest ta' kirja ta' tletin lira (Lm30) fix-xahar;

5. L-ewwel kumment ġenerali li din il-Qorti tħoss li għandu jsir, huwa illi minn eżami tas-sentenza appellata, jidher illi l-ewwel Qorti rat u ħasset li hemm ġustifikazzjoni fl-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, però dehrilha li dawk il-ġustifikazzjonijiet ma kellhomx il-komfort jew l-aċċettazzjoni tal-liġi. Dan huwa anki rifless fil-kap ta' l-ispejjeż;

6. Din il-Qorti – mill-eżami tal-provi waslet għall-konklużjoni illi l-attur kien effettivament obbliga ruħu mal-konvenuta li jagħmel ir-riparazzjonijiet, li *del resto* kien obbligat li jagħmel skond il-liġi, u li għalhekk, il-konvenuta, meta l-attur ma esegwihomx, għamlithom hija. Għalhekk dan huwa l-punt prinċipali li jbiddel l-orjentament tal-kawża, minn dik ta' l-ewwel Qorti għal ta' din;

7. Bir-rigward kollu però, dan in-nuqqas ta' support ġuridiku ma jeżistix, għaliex m'hemmx dubju (a) li l-attur kien obbligat li jinkorri ċerti spejjeż minħabba l-lokazzjoni lill-konvenuta – art. 1540 Kap. 16, (b) li dawk l-ispejjeż għandu jbatihom huwa, jekk kemm-il darba, għalkemm strettament kellu

jesegwihom huwa u l-konvenuta għamlithom hija mingħajr ma qagħdet tistennieh – sallum dawn l-ispejjeż huma raġonevoli u (ċ) f'ċirkostanzi simili, tapplika r-regola tal-kompensazzjoni, għaliex fi proċediment informali, u sommarja kif inhu dan, anki jekk ir-regoli tal-kumpensazzjoni ma ġewx osservati kif imiss mill-konvenuta, għandu dejjem jipprevali però l-prinċipju li l-attur ma jistax jarrikixxi ruħu, jew aħjar, jiggwadanja indebitament, a skapitu tal-konvenuta. – *"Nemine licet locupletari cum aliena jactura"*;

Fuq dan l-isfond, din il-Qorti semgħet xi provi, biex jiġu stabbiliti aħjar il-punti ta' fatt rilevanti. Hekk, per eżempju, ir-riparazzjonijiet li għamlet il-konvenuta u li kellu jagħmilhom l-attur, ippermettewlu li, kif qal:

"Wara li ħarġet mill-fond l-attriċi, jiena l-fond krejtu lil ħaddieħor u **ma għamilt fih l-ebda xogħol ta' riparazzjoni jew manutenzjoni**";

8. Mix-xiehda ta' Carmel Micallef u ta' Edward Cuschieri, jirriżultaw **ippruvati** spejjeż ta' ħamsa u ħamsin lira (Lm55) – Lm40 ta' Micallef u Lm15 ta' Cuschieri – li ħallset għalihom il-konvenuta u li kien obbligat li jagħmilhom l-attur;

Naturalment, il-kompensazzjoni bejn il-partijiet, tavvera ruħha *"ipso jure"* bejniethom anki *ad insaputa* tagħhom – art. 1996 Kap. 16, u għalhekk l-attur jibqa' biss kreditur tal-konvenuta tad-differenza – ċjoè sbatax-il lira (Lm17);

9. Għaldaqstant din il-Qorti qed tilqa' l-appell fis-sens illi tirriforma s-sentenza appellata u tikkundanna lill-konvenuta li tħallkas lill-attur l-ammont bilanċjali ta' sbatax-il lira (Lm17)

għas-saldu ta' kera lilu dovut għal-lokazzjoni tal-fond 14/1, Triq il-Ġdida, Tas-Sliema, u dan wara t-tpaċija ta' kull spiża li għamlet il-konvenuta, biex ikollha l-fond fi stat tajjeb meta hija krietu – liema spejjeż kellhom ikunu a karigu tal-konvenut;

L-ispejjeż ta' l-ewwel grad, kif irregolati, dawn ta' dan l-appell kwantu għal terz mill-konvenuta u żewġ terzi mill-attur'';

Rat il-petizzjoni ta' ritrattazzjoni ta' John Falzon li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha prevja r-revoka tas-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-4 ta' Ġunju, 1993, il-kawża fl-ismijiet premessi tiġi annessa u ordnata r-ritrattazzjoni tal-kawża b'mod li tiġi milqugħa t-talba attriċi bl-ammont kollu oriġinarjament mitlub bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuta;

Rat ir-risposta ritrattata;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

*Ikkunsidrat:*

Ir-ritrattant qiegħed jissottometti u jibbaża r-ritrattazzjoni tiegħu, peress li skond hu a bażi ta' l-artikolu 811 tal-Kap. 12 subinċż (e) is-sentenza applikat il-liġi ħażin. Huwa jissottometti illi meta din il-Qorti fis-sentenza li qed jimpunja sostniet li fi proċediment formali u sommarju kif inhu dan għandu japplika l-prinċipju ta' kumpensazzjoni għalkemm l-istess regoli ta' kumpensazzjoni ma ġewx segwiti mill-konvenuta a bażi tal-prinċipju li l-attur ma jistax jarrikixxi ruħu a skapitu tal-konvenuta, applikat il-liġi ħażin meta għamlet tpaċija u dana

prinċipalment għar-raġunijiet segwenti;

(a) Id-disposizzjonijiet li jirregolaw it-tpaċija bejn sid il-kera u l-inkwilin għal spejjeż inkorsi mill-inkwilin huma applikabbli kemm *fil-Qorti tal-Maġistrati, kif ukoll fil-Qrati* Superjuri. Il-fatt li l-proċediment fil-Qorti tal-Maġistrati huwa informali u sommarju ma jfissirx li r-regoli ta' tpaċija kif stabbiliti fl-artikoli 1541 u 1543 tal-Kap. 16 ma jridux jiġu segwiti biex tapplika r-regola tal-kumpensazzjoni;

(b) Il-prinċipju li persuna ma tistax tarrikkixxi ruħha a skapita ta' oħrajn mhix applikabbli meta *si tratta* ta' kumpensazzjoni ta' spejjeż inkorsi mill-inkwilin ma' kera dvouta jekk ma jiġix segwiti d-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 1541 u 1543 tal-Kap. 16 fuq irriferit;

(ċ) Bħala regola t-tapċija ssir applikazzjoni tagħha biss meta jekk jinkonkorru r-rekwiżiti indikati fl-artikoli 1196 *et sequitur* tal-Kap. 16 fosthom li ż-żewġ ammonti jridu jkunu likwidi, ċerti u dovuti u fil-liġi li tirregola r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin japplika bħala eċċezzjoni f'każ jekk l-ismijiet ikunu *urġenti, neċessarji* u *ta' ħsara kbira* għalih u l-istess inkwilin ikun għarraf lis-sid mingħajr dewmien b'rapport peritali dwar il-ħtieġa ta' l-għaġġla u l-ħsara li jista' jġib id-dewmien u mhux li l-ispejjeż jinġiebu bħala eċċezzjoni għall-ħlas ta' kera;

(d) Il-prinċipju *nemine locupletari licet cum aliena jactura* mhix applikabbli jekk il-konvenuta ma segwietx ir-regoli ta' kompensazzjoni kif stabbilit fil-liġi;

Jiġi stabbilit mill-ewwel li għall-fini ta' tip ta' ritrattazzjoni li qed jinvoka r-ritrattant ċjoè r-ritrattazzjoni bbażata fuq allegata

applikazzjoni tal-liġi ħażin, ir-ritrattazzjoni hija ammessa biss mhux jekk il-Qorti li tkun tat is-sentenza li tkun qed tiġi impunjata tkun interpretat il-liġi ħażin imma jekk tkun applika liġi waħda flok oħra. F'dan il-każ is-sitwazzjoni kif tifhimha din il-Qorti minn eżami tas-sentenza li r-ritrattant irid jimpunja jidher li hi illi din il-Qorti fl-istess sentenza qalet illi b'dak kollu illi hemm fl-artikoli 1541 u 1543 tal-Kodiċi Ċivili huma operattivi wkoll l-prinċipji ta' l-ekwità u partikolarment il-prinċipju li jissemma f'dik is-sentenza u ċjoè li m'għandux ikun hemm lokupletazzjoni illeċita;

Effettivament jekk wieħed janalizza sewwa s-sitwazzjoni jsib illi r-ritrattant qiegħed jinjora fattur importanti u ċjoè illi anke jekk ma jiġux osservati d-dettami ta' l-artikoli 1541 u 1543 ma jfissirx illi l-inkwilin li jkun għamel riparazzjonijiet urġenti m'għandu qatt dritt li jiġi kkumpensat tagħhom mis-sid u dan huwa l-ewwel prinċipju li hemm stabbilit fis-sentenza appellata. Dan il-prinċipju huwa neċessarjament abbinat mal-prinċipju l-ieħor li mhux leċitu li wieħed jarrikkixxi ruħu indebitament a skapitu ta' ħaddieħor. Dawn iż-żewġ konsiderazzjonijiet ma jammontawx għal dak illi talvolta jista' jkun applikazzjoni tal-liġi ħażin iżda għal interpretazzjoni tal-pożizzjoni legali kif temerġi f'ċerti ċirkostanzi u f'dawn iċ-ċirkostanzi din il-Qorti jidhrilha li r-ritrattant mhux intitolat li jitlob ir-ritrattazzjoni. F'dan il-kuntest din il-Qorti wkoll tosserva dak li hemm fis-sentenza li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni għal dak li huwa apprezzament ta' fatti għaliex huwa neċessarjament tant differenti minn dak li kienet oriġinarjament iddeċidiet il-Qorti tal-Maġistrati illi huwa intimament konness mal-konklużjonijiet li rraġġunġiet din il-Qorti u li huma min-naħa tagħhom ibbażati fuq dawk il-fatti. B'xi mod dawn il-fatti ikkonvinċew lil din il-Qorti illi tasal għal dik l-interpretazzjoni tal-pożizzjoni legali kif

inhi, u din il-Qorti taqbel perfettament illi dan jammonta għall-mera interpretazzjoni kif ingħad u mhux għall-applikazzjoni tal-liġi ħażin;

Għal dawn il-motivi tiċħad it-talba tar-ritrattant bl-ispejjeż kollha tiegħu.